

## 韓国の分譲共同住宅における 共同管理費用の特徴

金印會・梶浦恒男

### Study on the Management Expense for the Common Space at Condominium in Korea

Inhea Kim and Tsuneo Kajiura

#### 1. 研究の目的

近年、韓国の住宅事情は住宅の量的な面の問題を抱えている。このような住宅の量的な問題を解決するため、共同住宅の建設は住宅難の解決策として、1970年以降分譲共同住宅が急激に増加するようになった。このように韓国の分譲共同住宅というのは、ここ数十年の間に集中的に建設され、都市地域で一般的な住宅形式として定着しつつある。特に、韓国における分譲共同住宅は日本の比べ、数百戸を超える大規模団地型と10階以上の高層団地が多く<sup>1)</sup>、当然団地内の設備も専門的技術を要するものが多いのが特徴である。なお、多人数の区分所有者が同時に共同生活を営むという新しい住宅形態に経験が浅いことで様々な管理上の問題点が現れ始まっている。又、大規模高層団地型が多く、団地の構成も住戸面積が多様な住戸の混在と各棟の階数も高層から低層まで色々なタイプが混在している場合が多いことから管理費用の面においても、管理費用の分担問題が予想される。このような分譲共同住宅の条件から管理費についての対処も住戸の面積と棟の住戸数などを配慮した合理的な徴収基準の設定を要している。こういうことから、行政機関は各団地の管理費内訳は原則的に「共同住宅管理令」<sup>2)</sup>（以下、法令と呼ぶ）が規定している徴収項目に従って管理費を徴収するように決められている。

また、管理費用の特徴は、金額面でみると管理人に対する費用と暖房・エレベーター施設などへの費用にみられる。特に、各項目別管理費比率の中、「一般管理費」という管理人に対する給料などの諸経費で徴収される金額が全体管理費項目のなかの3分の2以上を占めているのが特徴として上げられる。しかし、これからの人件費上昇、人手不足などのことを考えた場合、今のような大

勢の管理人による管理システムを見直す必要が生まれていこう。なお、今日韓国の分譲共同住宅がある程度の大衆化を果たしたことから、今のような管理費用の金額の高さが、今後修繕費用の上昇のなかで居住者に耐えられるかどうか心配される。

そこで、本研究は、分譲共同住宅の管理を管理費用の側面から捉えて問題点を明らかにしようとする。具体的な課題は、第1に管理費用の支出構造及び算定基準、第2に現場での費用徴収実態、第3に管理費の増減に影響する要因を調査団地の建物の条件と管理方式からの分析によって行う。第4に、管理費の支出項目別の構成比を検討し、各項目間の特徴やそのような比率をみせるようになった要因を多角的に考察し、既存の管理システムの問題点を管理費用の側面から考える事にする。第5に、大規模修繕に備えて積み立てる修繕充当金<sup>3)</sup>の実態について明らかにする。更に、これらの分析結果を持ってこれから予想される問題の指摘を行うのが研究の目的である。

#### 2. 研究の方法

本研究は、分譲共同住宅の中でも「共同住宅管理令」という法令の適用を受ける分譲共同住宅（20戸以上で構成されている分譲共同住宅）に限定し、管理費用の構成と問題点を明らかにしている。

本研究で実施した調査は以下の二つであり、この二つの調査を基に分析を行うことにする。まず、調査1は「管理費用支出項目別の構成比」を分析するのに利用する。なお、建物の特質によって影響される管理費用についての分析は調査1の対象団地が少ないことから、調査2の資料を参考に分析を行っている。即ち、調査2は、調査1の結果から得られたことを深める段階として、客



観的な数値を得るための補充的資料として利用する。調査2では建物の特質と管理方式、管理人数の影響による管理費の増減、修繕充当金の実態について分析する。ここで、この二つの調査対象は20戸以上で構成されている分譲共同住宅として同質のものであり、建物の概要と管理方式において著しい差は見られない。この二つの調査概要は、以下のようなものである。

1) 調査1

調査1は、韓国で一般的にアパートと呼ばれる住戸数が20戸を超える団地を対象に資料収集を行った。資料は、管理事務所が各住戸に配布報告した「管理費賦課内訳総括表」で管理費の徴収根拠と明細書として意味を持っている。資料を収集した団地は14団地であった。なお、それらの支出を共同住宅管理令が決めしている標準的項目によって整理した。調査団地の概要は表1のようなものである。

表1 調査団地の概要(調査1)

団地名	分譲年	住戸数	階数	住戸面積坪	管理人数	供給主体	管理形態	管理費 <sup>1)</sup>
A	—	282	15	34-89	34	民間	自治	104,406
B	87	330	5	21-35	—	民間	自治	22,643
C	83	408	10	35-62	—	民間	自治	110,682
D	93	442	15	32-48	50	民間	事業	94,918
E	91	446	15	32-60	50	民間	自治	100,722
F	91	488	15	17-30	—	市	委託	51,154
G	89	510	15	34-73	54	民間	自治	97,705
H	92	552	15	32	47	民間	事業	81,934
I	78	576	13	57-77	90	民間	委託	135,964
J	92	612	15	28-49	48	民間	事業	76,331
K	87	669	—	33-69	75	民間	自治	82,679
L	87	680	15	33	65	民間	自治	93,685
M	—	1,080	15	25-33	—	公社	自治	50,033
N	82	1,924	12	35	—	民間	委託	78,503
平均	87.7	642.8	13.5		52.9			84,383

(注) 1)一ヵ月一戸当りの平均金額(単位:ウォン/戸)  
—: 不明

2) 調査2

調査は、1992年7月8日から1992年7月20日まで、韓国のソウル特別市の41団地(日本では、一般的にマンションと呼ばれているが本研究では団地と呼ぶ)を対象に「居住者管理組織の役員」と「管理責任者(管理所長)」にアンケート調査と聞き取り調査を実施した。そのアンケートの中、本研究では41団地の建物概要、住戸面積1坪当たり平均管理費と修繕充当金、修繕箇所の調査結果

を活用した。なお、調査団地はソウル市の8箇所の行政区を選定して調査1と同様住戸数が20戸を超える団地を中心に選んだ。調査団地の概要は表2のようなものである。

3. 管理費用の構成特徴

1) 管理費の構成内訳と算定の基準

管理費とは、管理行為を行うことにより、発生する諸費用を指している。韓国では、管理費の徴収に当たってその基準を共同住宅管理令という法令のレベルで決めている。それは、表3のようなであり、そこでは管理費の構成内訳及び算定方法を定めている。又、法令では、管理主体<sup>4)</sup>は表3以外のことで管理費を徴収してはならないと定めている。但し、電気、水道、ガスなどの使用料と建物全体を対象とする保険料徴収権者を代行する場合や、引き上げ機(屋外に設置されている荷物用のリフト、ゴンドラともいう)の使用料及び複数の入居者が共同に使用する部分の補修費用は、当該入居者からその費用を別に徴収することが出来ると決めている(共同住宅管理令第15条)。なお、特別修繕充当金を管理費と区分して徴収している。

共同住宅管理令が決めしている項目としては、以下の8つの項目がある。

- ①一般管理費
- ②清掃費
- ③汚物処理費
- ④消毒費
- ⑤エレベーター維持費
- ⑥暖房費
- ⑦給湯費(温水費)
- ⑧修繕維持費

ここで各費用の項目別の構成内訳をみると以下のようなものである。

「一般管理費」は、人件費(給料、諸手当、賞与金、退職金など)・諸事務費・交通通信費・公租公課金・被服費・教育訓練費・車両維持費及び諸付帯費用で構成されている。

「清掃費と汚物収去費」の直営の場合は、人件費・被服費・用品など直接要した費用で構成される。

「エレベーター維持費」の場合、諸付帯費と資材費などを除いた使用電気料は共同電気料で賦課するようになっている。

「暖房費と給湯費(温水費)」は、油類費・動力電気費・暖房及び給湯用水費で構成される。

「修繕維持費」の構成内訳としては、浄化槽清掃費・冷暖房施設の清掃費・消火器充填費・屋上防水工事費・



表2 調査団地の概要(調査2)

団地名	分譲年	住戸数	棟数	階数	住戸 面積 <sup>1)</sup>	エレベ ーター数	管理人 数	供給 主体	管理 形態	管理 費 <sup>2)</sup>	修繕費 立金 <sup>2)</sup>
1	77	40	2	5	68	0	8	民間	自治	4,000	なし
2	71	100	5	5	41	0	13	民間	自治	2,200	200
3	77	100	4	5	20	0	4	民間	自治	1,000	なし
4	83	112	1	14	40	4	15	民間	自治	4,000	100
5	77	192	2	12	57	8	31	民間	委託	3,400	300
6	90	210	2	15	25	7	14	民間	委託	3,000	43
7	77	216	3	12	36	5	22	民間	自治	2,700	131
8	87	225	2	15	30	5	19	民間	委託	—	30
9	90	226	2	14	25	9	24	民間	委託	2,410	なし
10	76	228	3	12	27	3	18	民間	自治	3,500	120
11	87	241	3	11	29	6	24	民間	自治	3,397	102
12	80	247	2	13	42	6	28	民間	自治	3,500	55
13	83	300	4	13	35	11	34	民間	自治	3,741	23
14	74	324	4	12	40	10	36	民間	自治	3,500	200
15	87	360	4	15	29	9	20	民間	自治	2,200	100
16	87	414	4	12	37	12	34	民間	自治	3,940	33
17	87	450	5	12	31	16	42	民間	自治	3,500	70
18	79	476	4	10	20	8	31	民間	委託	3,900	74
19	89	480	5	13	35	17	55	民間	委託	2,943	52
20	82	483	6	12	36	17	68	民間	自治	—	156
21	78	576	14	12	65	20	90	民間	自治	5,500	110
22	77	577	5	12	37	15	59	民間	自治	3,538	250
23	76	631	6	12	28	10	49	民間	委託	—	200
24	79	637	7	13	38	10	42	民間	自治	3,500	—
25	89	644	9	10	32	12	41	民間	委託	3,200	13
26	76	660	5	10	29	10	53	民間	自治	3,580	131
27	78	825	11	12	45	12	91	民間	自治	—	100
28	86	855	10	15	36	19	44	民間	委託	2,900	28
29	83	900	8	15	37	25	79	民間	委託	3,557	17
30	81	1,036	11	12	29	11	69	民間	自治	4,000	400
31	78	1,089	8	13	38	20	77	民間	自治	3,200	19
32	89	1,222	15	10	40	33	96	公社	自治	3,200	120
33	79	1,372	16	10	34	20	86	民間	委託	3,263	80
34	83	1,376	15	13	50	51	188	民間	自治	3,225	130
35	88	1,440	10	15	33	23	74	民間	委託	2,100	160
36	82	1,924	27	12	47	53	153	民間	委託	2,410	—
37	76	2,400	62	5	18	0	35	公社	自治	1,630	110
38	77	2,450	51	5	12	0	28	公社	自治	870	20
39	79	2,640	23	11	26	43	118	民間	自治	3,256	100
40	80	3,710	33	14	23	33	153	市	委託	2,000	30
41	84	3,930	32	14	21	37	141	市	委託	2,000	46
平均	81.4	885.8	10.9	11.6	34.7	14.9	56.2			3,075	107.0

(注) 1)住宅面積は、団地内にいくつかのタイプがあるのでその平均値を計算したものである。  
又、単位は坪である。

(注) 2)住宅専用面積一坪当りの一ヵ月平均金額(単位:ウォン)  
—:不明



表 3 管理費の構成内訳及び算定方法

費 目	構 成 内 容	世帯別の負担額の算定方法
一般管理費	人件費(給与、諸手当、賞与金、退職金などを包含するが、清掃員及び汚物収去員人件費を除く)・諸事務費・交通通信費・公租公課金・被服費・教育訓練費・車両維持費及び諸付帯費用	月間実際所要した費用を、分譲面積に従って均等配分するか、月予算額を分譲面積に従って均等配分して、使用実績に従って清算する。入居者代表会議が選定した住宅管理業者による管理の場合には、入居者代表会議と住宅管理業者との契約で決めた、月間の費用を分譲面積に従って均等配分する。
清掃費	用役(委託)の時には用役金額とし、直営の時には清掃員の人件費・被服費及び清掃用品費など清掃をするのに直接要した費用	月間、実際に要した費用を分譲面積に従って均等配分するが、月の予算額を分譲面積に従って均等配分して使用実績に従って清算する。
汚物収去費	用役の時には用役金額とし、直営の時には汚物収去人件費・被服費及び汚物収去用品費など汚物収去に直接要した費用	
消毒費	用役の時には用役金額とし、直営の時は消毒用品費など消毒するのに直接要した費用	
エレベーター維持費	用役の時には用役金額とし、直営の時には諸付帯費及び資材費などとする。ただし、電気料は共同と使用される施設の電気料に包含される。	
暖房費	暖房及び給湯に要した原価(油類費・動力電気料・暖房及び給湯用水費)から給湯費を除いた金額	月間実際に要した費用を分譲面積に従って均等配分(分譲面積による算定が非常に困難な場合には、専用面積に従って均等配分する)。月予算額を分譲面積に従って均等配分して、使用実績に従って清算し、熱使用量計測器が設置された場合には、月間使用量による費用を世帯別計器によって配分
給湯費	給湯用油類費・動力電気料・給湯用水費	予定原価によって立方米当り給湯費単価を決め、世帯別使用量計測器によって算出する。
修繕維持費	1. 用役補修の時には用役金額、直営の時には資材及び人件費 2. 浄化槽清掃費／冷暖房施設の清掃費／消火器充填費／屋上防水工事費／外部塗装費など共同に利用する施設の補修維持費及び諸検査費	月間実際に要した費用を分譲面積に従って均等配分するが、月の予算額を分譲面積に従って均等配分して清算する。

資料：共同住宅管理令、別表 3 より

外部塗装費など共同に利用する施設の補修維持費及び諸検査費、資材費及び人件費で構成される。

次に、世帯別の負担額の算定方法としては、基本的に月間実際所要した費用を分譲面積に従って均等配分するか、月予算額を分譲面積に従って均等配分して使用実績に従って清算するように定められている。暖房費の場合には、熱使用量計測器が設置された場合、月間使用量による費用を世帯別計測器によって配分するようになっている。しかし、現状では熱使用量計測器が設置された団地は殆どなく、費用は住戸面積に従って均等配分している団地が多い状況である。

## 2) 実際の団地での管理費の構成内訳と算定の方法

ここでは、調査 1 を根拠に前述した管理費支出項目と算定方法を実際の団地と比較しながらその状況と実態を

把握してみる。そこで、管理事務所が各住戸に配布報告する管理費の徴収根拠と明細書として意味を持っている「管理費賦課内訳総括表」から管理費の構成や内訳について分析してみると、殆ど法令が規定している徴収項目と一致していることがわかる。しかし、法令で決めている「一般管理費」に対しては、殆どの団地が「管理人の人件費」と「一般運営費」、「各種積立金」の三つの名称に分けて徴収していた。ここで、一般運営費の内訳は、管理人の福利厚生費・消耗品費・事務用品・印刷費・備品・通信料・交通費・接待費・教育費・税制公課金・国民年金・薬品・医療保険・会議費用・管理所長の経費などで構成されている。なお、管理人の退職金と賞与金(ボーナス)、管理人の被服費などは、各種積立金という名目で毎月少しずつ集めている団地が幾つかあった。

次に、各項目別の算定方法の特徴についてみてみると、



まず、管理人人件費（給料）は、団地全体の業務にかかわる管理所長、事務管理人、機関室・電気室の管理人、警備班長、外郭警備員などの管理人に対しては、「共同負担」として団地全体の各住戸の分譲面積に従って算出している。しかし、各棟ごとに配属されて業務を行う警備員・清掃員に対する給料などは、該当棟の住戸で負担する「各棟別負担」となっている。このように区分されているのは、警備員は各棟別に2人ずつ配属されているが、住戸面積が違う場合と低層と高層（即ち、階数の差）による各棟の住戸数が異なることから、各棟間の公平を保つために団地全体が負担するものと棟別に負担するものを分けている。このようなことは、団地内の建物の特徴や世帯数を配慮した管理費算定基準の工夫であるといえる。なお、エレベーター維持費の算定基準は世帯数に従って算出しており、その電気料は各階段の検針量に従って算出している。しかし、エレベーターを使用しない1、2階の居住者に対してはエレベーター維持費及び電気料を賦課しない団地が多くあった。又、共同電気費に対しても各棟別負担のものと団地全住戸が共同負担するものにわかれており、階段・火災警報器・インターホン・警備室などで使用した電気料は各階段の検針量に従って算出する各棟別の負担金となっている。污水处理場・街路灯・付帯施設（管理室・機電室・地下駐車場・放送施設・その他の施設）の電気料は共同負担とされ各住戸の分譲面積に従って算出している。給水電力費は水道に使われる電力料として、各世帯の冷・温水使用量に従

て算出していた。温水料では、燃料費のみを賦課し、温水使用料は上水道料金のところで徴収している。暖房料は、総油類代（燃料費）と暖房電力費の合計で構成されており、各住戸の分譲面積に従って算出している。

以上のように、一般管理費の場合は、団地全体の業務にかかわる管理人に対しては全住戸の分譲面積に従って算出する共同負担であるが、各棟ごとに配属されて業務を行う警備・清掃員に対しては、各棟の住戸数が違うこと（各棟間、面積の差や階数の差が存在することから）で各棟別負担となっているなど、管理費用の分担において公平を守るための働きがみられている。なお、エレベーターの場合は、前述したようにエレベーターを利用しない1、2階の居住者には賦課しないなど、施設の利用の差など各管理費項目別の特徴を配慮し、各項目別にその算出基準を設定して管理費を徴収していた。

#### 4. 共同管理費支出項目別の構成比

##### 1) 共同管理費支出項目の構成

ここでは、管理事務所が各住戸に配布報告する「管理費賦課内訳総括表」を基に管理費項目別の支出状況を明らかにする。以下、ここで使うデータは調査1を根拠にしている（表4、調査1の建物概要は表1参照）。

なお、前述したように法令が規定している徴収項目は、次のようになっている。①一般管理費②清掃費③汚物収去費④消毒費⑤エレベーター維持費⑥暖房費⑦給湯費⑧修繕維持費⑨特別修繕充当金⑩共同水道・電気・その他

表4 管理費の支出項目別金額と構成比

（単位：ウォン／戸・一ヵ月）

項目 団地名	一般 運営費	%	人件費	%	清掃費	%	汚物 収去費	%	消毒費	%	エレベーター 維持費	%	修繕 維持費	%	共同 電気料	%	共同上下 水道料	%	総計	%
A団地	4,469	4.3	65,560	62.8	6,082	5.8	4,327	4.1	1,166	1.1	4,469	4.3	11,816	11.3	6,518	6.2	0	0.0	104,406	100
B団地	801	3.5	10,191	45.0	1,667	7.4	4,429	19.6	1,152	5.1	0	0.0	1,010	4.5	3,394	15.0	0	0.0	22,643	100
C団地	11,120	10.0	73,919	66.8	3,888	3.5	4,246	3.8	1,176	1.1	3,188	2.9	4,951	4.5	5,855	5.3	2,339	2.1	110,682	100
D団地	2,622	2.8	69,620	73.3	6,248	6.6	4,162	4.4	1,172	1.2	4,606	4.9	4,384	4.6	1,966	2.1	138	0.1	94,918	100
E団地	8,851	8.8	68,984	68.5	5,874	5.8	4,199	4.2	1,182	1.2	5,321	5.3	1,369	1.4	4,741	4.7	201	0.2	100,722	100
F団地	2,822	5.5	32,696	63.9	2,720	5.3	3,794	7.4	702	1.4	2,123	4.2	2,252	4.4	3,507	6.9	537	1.0	51,154	100
G団地	7,286	7.5	46,820	47.9	3,754	3.8	4,577	4.7	1,119	1.1	1,941	2.0	18,108	18.5	12,102	12.4	1,998	2.0	97,705	100
H団地	7,008	8.6	52,978	64.7	4,568	5.6	4,170	5.1	788	1.0	3,979	4.9	3,812	4.7	4,631	5.7	0	0.0	81,934	100
I団地	4,000	2.9	102,676	75.5	0	0.0	3,372	2.5	2,627	1.9	1,736	1.3	16,481	12.1	1,371	1.0	3,702	2.8	135,964	100
J団地	3,624	4.7	52,150	68.3	4,984	6.5	4,112	5.4	1,117	1.5	132	0.2	3,597	4.7	6,615	8.7	0	0.0	76,331	100
K団地	2,703	3.3	60,459	73.1	3,400	4.1	4,316	5.2	1,090	1.3	4,657	5.6	2,442	3.0	3,612	4.4	0	0.0	82,679	100
L団地	6,514	7.0	66,785	71.3	5,000	5.3	3,842	4.1	1,190	1.3	1,333	1.4	3,702	4.0	5,319	5.7	0	0.0	93,685	100
M団地	4,088	8.2	26,451	52.9	59	0.1	3,320	6.6	1,306	2.6	2,063	4.1	4,560	9.1	8,185	16.4	0	0.0	50,033	100
N団地	7,797	9.9	48,517	61.8	4,903	6.2	0	0.0	2,335	3.0	1,920	2.4	11,954	15.2	1,077	1.4	0	0.0	78,503	100
全体平均	5,265	6.2	55,557	65.8	3,796	4.5	3,776	4.5	1,294	1.5	2,676	3.2	6,460	7.7	4,921	5.8	637	0.8	84,383	100

（注）：調査1の管理費賦課内訳総括表から作成



などである。ここでは、管理事務所が各住戸に配布報告する「管理費賦課内訳総括表」の各支出項目を法令が決められている基準に従って管理費の構成や内訳について分析する。なお、日本では、「税金・保険料、組合運営費、委託管理費（委託管理費、管理人給料）、共同生活費」という項目に分けた分析がされているので、日本との比較においては、内容をそろえて比べることとする<sup>5)</sup>。

まず、調査1団地の管理費の支出項目別の構成比の特徴としては、特に「一般管理費」の比率が72%としてかなり高いことである。その中で、管理人に対する「人件費」が65.8%を占めており、その他の費用が6.2%であった。これは、日本の場合「委託管理費」が39.1%<sup>6)</sup>を占めているのと比較してみると、かなり高い数値であるのがわかる。この一般管理費以外に、日本と大きなズレをみせている項目が設備や施設などの保全維持の支出であり、これは逆に日本（保全改良費）が28%<sup>7)</sup>として韓国（修繕維持費）の7.7%に比べたら高い比率をみせている。しかし、韓国の場合は修繕維持費以外に、「清掃費、汚物収去費、消毒費、エレベーター維持費」などは別の項目として徴収しているが、日本の保全改良費にはこれらの項目が含まれていることから、これらの項目を入れて計算してみると21%として比率が日本と近くなるが、依然としてその差がある。このように、一般管理費の構成比率が高いことで、他の項目の比率が全体的に低い傾向をみせているのが特徴である。

次に、管理費金額の面から分析してみると、調査1の14団地は、最小B団地の22,643ウォンから最大I団地の135,964ウォンまでの分布をみせている。最小金額のB団地は戸数が330戸、5階建ての低層小規模住戸の団地であって、一番金額が多いI団地は民間が供給した質の高い団地として住戸面積が57~77坪、13階建ての高層団地であった。ここで、支出金額が10万以上の団地の特徴をみると、10万以下の団地に比べて分譲年度が古く、平均444戸として中規模が多く、住戸面積が32~89坪と住戸面積が広い団地だった。結局住戸面積の大きい、高級イメージの団地が高い管理費になっているという傾向がみれそうだ。ここで、調査14団地の一ヶ月戸当たり平均管理費金額は、84,383ウォンであって、これを日本円に換算すると約14,000円となる。そのなか、一般管理費は60,822ウォン（日本円で約10,000円）を占めている。なお、この管理費合計金額を単純に日本のマンションの一ヶ月戸当たり平均管理費である8,472円<sup>8)</sup>（1991年時点の14団地の平均管理費）と比較してみると、韓国の方でかなり高いのが分かる。その差は主に委託費用のなかの人件費の高さがあらわれたものとみれよう。

## 2) 各管理費支出項目別の構成比

### ①一般管理費

前述したように、「一般管理費」は、現場の管理人に対する「人件費」とその他の「一般運営費」とで構成されている。「一般運営費」の内容は、管理人の福利厚生費、消耗品費、事務用品、印刷費、備品、通信料、交通費、接待費、教育費、管理所長の経費など管理事務所が管理業務を行うのに発生する各種の支出費用を指している。また、委託管理を行う団地の場合は委託管理手数料もここで徴収している団地（F団地）もある。なお、税金・保険料・居住者管理組織運営費・役員の活動費・共同生活費・管理人の退職金と賞与金（ボーナス）・被服費なども、この項目の中に含まれている傾向が強い。しかし、この中で管理人の退職金と賞与金（ボーナス）、被服費などは、一般管理費とは別の各種積立金という項目で毎月少しずつ貯めている団地もあった。ここで、調査14団地の支出項目別の構成比から一般管理費の支出比をみると、平均72%で最小48.5%（B団地）から最大（I団地）78.1%の分布をみせている。なお、平均金額は60,822ウォン（日本円の換算額で約1万円）となる。特に、一般管理費の項目の中で管理人給料の占める割合がかなり高く、その平均比率が65.8%（実額は55,557ウォン）までに達している。又、残りの6.2%（実額は5,265ウォン）が一般管理運営の支出となっている。このように、全支出項目のなか一般管理費に対する支出が多く、その中でも管理人人件費の支出が多いのが分かる（図1）。

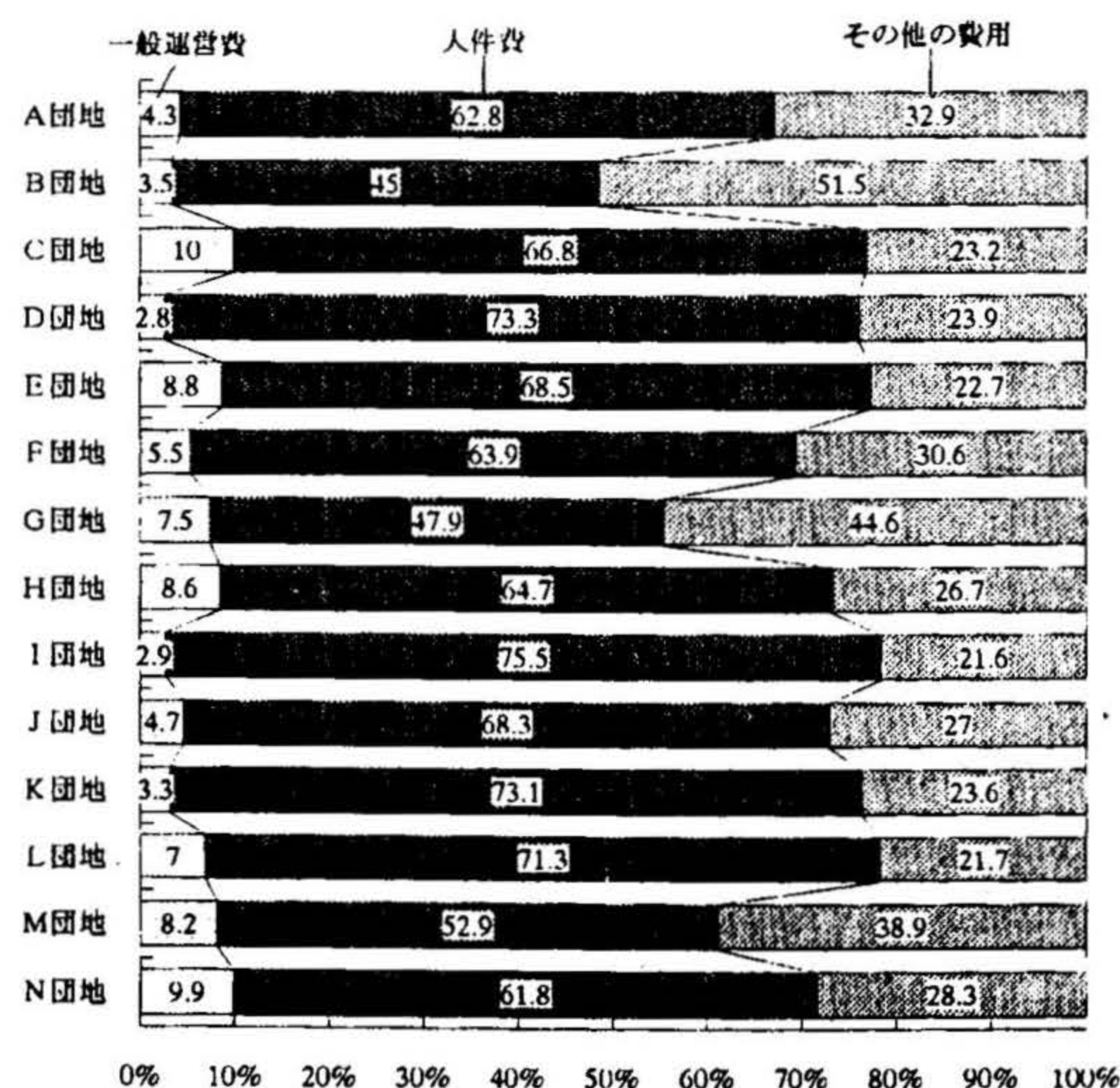


図1 全管理費支出項目の中で一般管理費が占める割合

これは、言うまでもなく、現在の韓国の分譲共同住宅管理が多くの管理担当人に依存して運営されている結果だといえる。ここで、最小値を見せているB団地の各項



目別の支出は、一般管理費の支出比率が相対的に低い代わりに清掃（7.4%）、汚物処理費（19.6%）、共同電気料（15%）などの項目の比率が高くなっている。なお、B団地は管理費総額の面においても14団地の中、一番低い水準をみせている。

## ②清掃費

清掃費の内容は、清掃業務の委託の場合、委託に掛かる費用であり（外部業者との契約により、外部業者派遣の清掃員が常駐し、清掃員に対する給料は業者から支払われる）、清掃員を雇用し自営をする場合は、清掃の際に要した用品費と人件費で構成される。現在、清掃の委託と自営の割合は半々ほどであるが、委託が自営より費用が安いということで好まれる傾向がある。

ここで、調査14団地の全項目支出比率からみた清掃費の支出比率は平均4.5%として最小0%（I団地）から最大7.4%（E団地）までの分布をみせている。金額としては、一ヶ月戸当たり平均3,796ウォンであった。しかし、I、M団地の場合は清掃人件費が一般管理費の項目の中に含まれているため、この二団地を除いて平均金額を求めると4,740ウォンとなる。

## ③汚物収去費及び消毒費

汚物収去費とは、ゴミ回収に掛かる費用であり、消毒費とは、消毒の際に掛かる費用である。ここで、汚物収去費としての平均支出は4.5%、消毒費の支出は1.5%であった。金額としては、一ヶ月戸当たりそれぞれ平均3,776ウォン、1,294ウォンであった。

## ④エレベーター維持費

エレベーター維持費とは、エレベーターの維持・点検・修理費と使用電気料で構成されている。又、これらの維持費・電気料の場合は、エレベーターを使用しない1、2階の居住者には賦課しない団地が多い。エレベーター維持費の算定基準は世帯数に従って算出しており、使用電気料は各階段の検針器に従って徴収する。ここで、調査14団地の全項目支出比率からみたエレベーター維持費の支出比率は機械的平均で3.2%（2,676ウォン）となる。しかし、B団地はエレベーターがなくまたI、J団地の場合は共同電気料と修繕維持費の項目の中で、エレベーター使用電気料などを徴収しているのでこれらB、I、Jの団地を除いて平均値を求めると戸当り月額3,480ウォンとなる。

## ⑤修繕維持費

修繕維持費とは、団地の建物や施設・設備などの簡単な修理・取り替えなどにかかわる費用として、特別修繕充当金によるものとは異なる費用である。修繕維持の内容を調査団地の例からあげると、その主な内容は、次の

ようなものであった。配水工事費・汚水配管修理・機関室温水循環ポンプ修理・道路車線塗り人件費・エレベーター屋上窓修理・エレベーター内の蛍光灯とアクリル板の交替・会議室の拡張工事・エレベーターのインターホン交替・水の処理剤（薬品）購入・ボイラー維持費などであった。

特に、修繕維持費は建物の状況に大きく影響される支出項目であることで、「分譲後1年目の団地」と「分譲後14年目」の二つの団地実例を上げてみる。分譲1年目のD団地では、事業主体による義務管理<sup>9)</sup>が行われている団地である。又、分譲後14年目のN団地は委託管理を行っている。

まず、D団地の各項目別管理費比率を分析してみると、全項目のなか、「一般管理費」として支出される金額が全体管理費項目のなかの73.3%としてかなり高い比率をみせている。反面、建物の老朽度に強く影響される修繕維持費は、新規の建物だけに4.6%で低い数値をみせている。なお、分譲14年目のN団地の場合は、全項目のなか「一般管理費」の支出比率61.8%で、上記のD団地に比べて低いのは、ある程度年数が経過した団地として、修繕維持費（15.2%）など建物の維持管理部門の支出が増加したのが、その原因といえる。

ここで、調査14団地の全項目支出比率からみた修繕維持費の支出比率は平均7.7%（平均金額は6,460ウォン日本円で1,100円）の分布をみせているが、これを前述した日本の保全改良費の28%（28,485円）に比べたらかなり低いのがわかる。しかし、この修繕維持費の場合は、毎月定期的な支出にはなっていない場合が多く、修理修繕の規模や質にも影響されるため、ただの支出項目比率だけでは正確にいけない部分があると考えられる。

## ⑥共用部分の運転支出

共用部分の運転支出には、共用部分の水道料、電気料、その他などの支出などがある。共用部分の電気料としては、具体的に階段・火災警報器・インターホン・警備室などで使用した電気料のことであり、これらは各階段の検針量によって算出している。ほかに、汚水処理場・街路灯・付帯施設（管理室、機電室、地下駐車場、放送施設）とその他の施設などがあり、これらは各住戸の分譲面積に従って算出している。

なお、支出項目別の構成比からみた共用部分の水道料・電気料の支出比率は平均6.6%（平均金額は5,558ウォン）を占めている。これは日本の共用部運転分水光熱費の17.8%<sup>10)</sup>に対して半分以上の水準である。ここで、共同電気料は5.8%、共同水道料は0.6%の結果が出たが、共同水道料の場合は、専用部分の使用料と一緒に徴収する



団地があり、これらの団地は除いて分析したので比率が低かった。ここで、共同水道料を完全に分離して徴収している4団地のみをみると、平均2%となっている。

## 5. 管理費用の相違を生む要因

### 1) 管理費用の相違を生む要因

分譲共同住宅は建物の構造や性能、団地の設備、施設などが違うし、それによって管理費用もそれぞれの分譲共同住宅で違ったものになっているのが普通であろう。大雑把に考えると、管理費用の相違を生む要因として、以下のような要因が考えられる。まず、第一に、分譲共同住宅の建物水準による要因がある。例えば、建物の構造では階段式が廊下式より玄関や階段などの面積が広く、これらの共用部分の電気や清掃に対する費用分担戸数も少ないことが管理費用の相違を生むと考えられる。第二に、付属施設、設備の違いとして、暖房設備、エレベーターの有無による管理費用の相違があろう。第三に、自治管理か管理会社による委託管理かによる管理形態別の差もあるとみられる。第四に、団地の戸数規模にも管理費用の相違を生む要因がある。例えば、大規模団地の場合は管理関連用品の大量購入によるスケールメリットが働き、小規模の団地より相対的に管理費が低くなるとみられる<sup>11)</sup>。第五に、建物の年数による管理費用の相違も考えられ、古い建物ほど老朽化が進んでおり、当然新規の建物より維持管理に費用がかかるだろう。その他、居住者の管理に対する態度による管理費用の相違も考えられる。主に、以上のようなことが管理費用の相違に影響する要因として予想される。なお、前述した支出項目別の分析結果からも分かるように管理費の金額は、特に「管理人の数及びエレベーターの有無、暖房設備」などに大きく影響されていた。その中で管理人の数による管理費金額の影響は大きく、全体支出項目のなかで65%を占めていた。ここで調査2を利用して管理人の数（管理人一人が担当する住戸数）と管理費用との相関関係を調べると、管理人一人が担当する住戸数が10戸以下では坪当たり平均3,437ウォン、20戸以下では3,215ウォン、21戸以上では1,793ウォンとの結果が出た。なお、暖房設備では中央集中暖房ボイラーを設置している団地が殆どだが、居住者が自ら管理する単独ボイラーを設けている団地が三つあって、この団地での管理費は1,423ウォンとなっており、全体の平均3,075ウォンよりかなり低い金額になっている。それだけ単独ボイラーの場合管理費が低くてすむということを示している。又、エレベーターの設置数からも、管理人の数と暖房設備と同様に管理費の増減に影響していて、エレベーターが設置されてい

ない5つ団地の平均管理費が1,940ウォンとしてかなり低い。

以下では、前述した管理費用の相違に影響すると予想される要因のなかで、調査団地の建物特質と管理方式による管理費の実態を「供給主体、管理形態、団地の規模、住戸面積、階数、分譲年、設備」など幾つかを挙げて管理費用の変化について把握する。ここでの分析は、調査2（表2）の41団地の専有面積1坪当たり一ヶ月平均管理費のデータを用いて分析を行う。

ここで、管理費を住戸専用面積の1坪当たりに把握した理由は、現在韓国での管理費算定基準が分譲面積又は住戸専用面積に従って均等配分する傾向が圧倒的に多いからである。それは、団地の特徴にも影響されて、団地内の住戸面積分布が大きい住戸から小さい住戸まで多様なため（住戸面積の差の存在）、住戸専用面積を基準に管理費を算定する場合が圧倒的に多い。

### 2) 建物の特質と管理方式による管理費の相違

管理費の増減に影響する要因として、以下のいくつかを挙げて分析してみる（表5参照）。

第一に、団地の規模が管理費の増減に影響をしているかをみると、1000戸を基点に平均より低い方向に向いている。これを戸数別に小中大の三つのタイプに分けてみると、299戸までの小規模団地では全体平均と類似な3,010ウォン、300~999戸までの中規模の団地では平均を上回る3,536ウォンとして、一番高い数値をみせている。反面、1000戸以上の大規模団地では2,596ウォンとして一番低い数値をみせている。

第二に、供給主体を民間と公共の二つに分けて各部門別の管理費用の差をみると、1坪当たり民間が3,252ウォンであるのに対して、公共は1,940ウォンとして民間に比べてかなり低い状態にあるのが分かった。

第三に、管理形態別は、自治管理が1坪当たり3,195ウォン、委託管理が2,853ウォンとして自治管理の方で高い結果が出た。

第四に、住戸専用面積別には相関が強く現れており、25坪以下の小規模では2,101ウォン、26坪以上の団地では3,343ウォンとして、26坪以上の団地で管理費が高い結果が出た。

第五に、5階以下の低層と10階以上の高層に分けて管理費用の差を把握する。5階以下の低層では1坪当たり1,940ウォン、10階以上の高層では3,252ウォンとして、5階以下の低層と10階以上の高層での管理費には大きな差があった。

第六に、1970年代分譲した団地と1980年代の分譲団地



表5 建物の特質と管理方式による団地の概要と管理費金額

分類 カテゴリ	区分	団地 数	平均 分譲年	平均 住戸数	平均 階数	住戸面 積・坪	エレベーター 平均数	管理人 平均数	管理 費 <sup>1)</sup>	修繕積 立金 <sup>1)</sup>
住戸 数	20～299戸	12	81.0	178.1	11.1	36.7	4.4	18.3	3,010	120
	300～999戸	17	81.8	564.2	12.4	35.9	13.7	51.1	3,536	97
	1000戸以上	12	81.3	2049.1	11.2	31.0	27.0	101.5	2,596	110
供給 主体	民間	36	81.4	627.9	11.9	36.3	14.1	51.5	3,252	114
	公社・市	5	81.2	2742.4	9.6	22.9	20.6	90.6	1,940	65
管理 形態	自治管理	26	80.0	734.7	10.8	36.1	12.5	50.5	3,195	121
	委託管理	15	83.9	1147.7	13.1	32.2	19.1	66.3	2,853	83
住戸 面積	25坪以下	8	81.6	1687.8	10.3	20.7	11.8	53.8	2,101	54
	26坪以上	33	81.4	691.4	12.0	38.1	15.6	56.8	3,343	118
階 数	5階以下	5	75.6	1018.0	5.0	31.9	0.0	17.6	1,940	110
	10階以上	36	82.2	867.4	12.6	35.1	16.9	61.6	3,252	107
分譲 年度	71～1979年	19	76.9	817.5	9.9	35.8	10.2	46.9	3,090	134
	80～1993年	22	85.3	944.8	13.1	33.8	18.9	64.3	3,061	85
	全体平均		81.4	885.8	11.6	34.7	14.9	56.2	3,075	107

(注) 1)：住戸面積一坪当たり一カ月の平均金額(単位は、ウォン)

資料：調査2の41団地の資料より

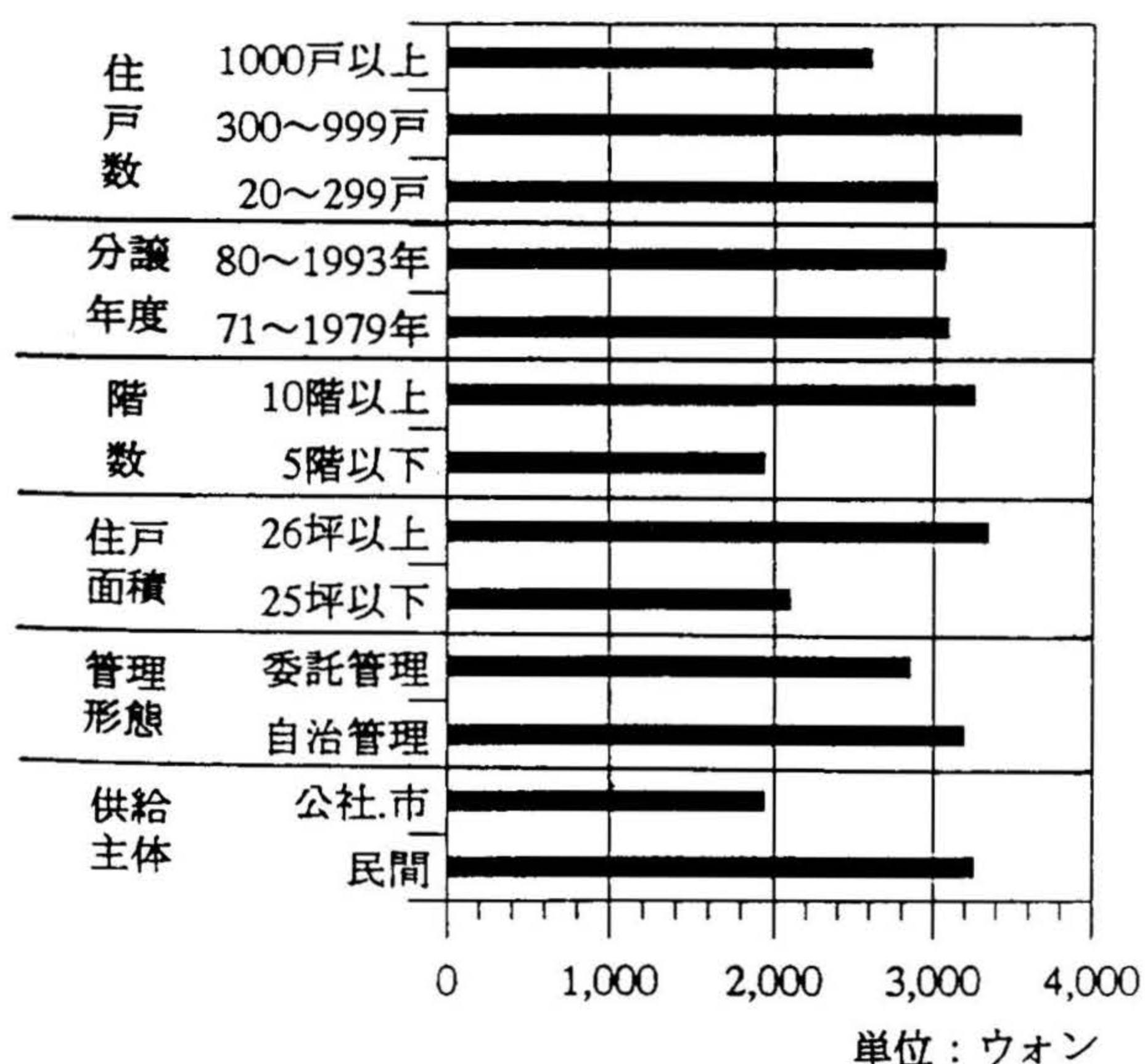


図2 建物の特質と管理方式による管理費金額状況

を比較し、建物の年数による管理費用の差を分析すると、70年代の団地が平均3,090ウォン、80年代団地が3,061ウォンで、1970年代分譲した団地の管理費が若干高い結果が出たがほとんど差がないといってよい。

以上の結果より、1,000戸以上の大規模団地、公社や市が供給した建物、委託管理の団地、25坪以下の小規模団地、5階以下の低層、新築団地の方で相対的に管理費が低いのがわかった(図2)。しかし、これらの要因

は一つの要因のみが管理の増減に影響することなく、相互関連を持ちながらいくつかの要因が絡んでいることが分かった。更に、これらの要因は団地内部の設備の状況(具体的にエレベーターの数と暖房設備)と管理担当者として雇用される管理人数によって強く影響されていた。即ち、相対的に安い管理費の分布をみせている1,000戸以上の団地、公共供給の建物、25坪以下の団地、5階以下の団地では、エレベーターの数と管理人数が対抗する条件のものより相対的に少ないという数値が出ている。例として、1000戸未満の中規模の団地では、エレベーター設備が40戸当たり1台の比率なのに比べて1000戸以上の団地では76戸当たり1台で、1000戸以上の団地でエレベーター設備が戸数当り少ない結果が出ている。又、管理人数においても1000戸未満の団地では、約10戸当たり管理人一人であるが、1000戸以上では36戸当たり一人として1000戸以上の団地で管理人が少ない。このように、エレベーターなどの設備は維持管理費・共同電気料などの費用に関連しており、管理人は人件費用を誘発することから、これらの要因によって管理費の増減が左右されていることがわかる。

以上の要因の中で、委託管理、大規模団地、新しい団地での管理費が低い理由としては、以下のようなことが考えられる。第一、自治管理の方が委託管理より管理費が高い理由を考えると、韓国における自治管理とは、日本の自治管理とか自力管理といわれるものとは異なる方式である。管理会社に委託しないで居住者が管理の主



体となって自治管理を進めていく場合にも、管理人と必要な装備を備えた「管理機構」を管理主体として作り、この管理機構が管理業務を処理する方法を取っている。したがって、自治管理といっても居住者が日常的管理行為の分担など様々な管理の執行過程に参加することはみられない。こういうわけで、自治管理と管理会社による委託管理は、その管理人構成や管理方式において、それほど差がみられない管理形態である。又、もう一つ管理会社の業務推進傾向からいえることとして、管理会社が管理受託を受けようと無理に管理費用を下げることで、それは特に修繕充当金（自治121ウォン、委託83ウォン）の金額を低く策定する方法や管理人の減員などの方法で現れている。次に良い面から考えられるのは、管理会社の管理効率運営による影響で、外部業者選択や暖房燃料、管理備品などの購入に管理会社本社の有効な働きによる管理費の値下げが可能になるといえる。以上のようなことから、結果的に自治管理のほうが管理費支出が高くなっているといえる。第二、団地の規模別には、大規模団地が小中規模団地に比べて暖房ボイラー用の軽油やガス、管理関連施設や備品などの大量購入によって原価を下げる事が出来る利点によって管理費が低くなったと考えられる。第三、管理費の増加に強く影響している管理人の数が少ないにもかかわらず1970年代の団地が1980年代団地より平均管理費が高い結果が出た。即ち、これは1970年代の団地が1980年代団地より建物の維持・保全の項目に費用が掛かった結果である。

## 6. 特別修繕充当金

### 1) 大規模修繕の事情と算定基準

韓国において分譲共同住宅は、1970年代半ば頃から大量供給されるようになり、現在の分譲共同住宅もこの時期に建てられたものが主流を占めている。このような状態のなか、建築後10年以上経て建物で老朽化が急激に進行しているものが多くなりつつある。そして、このような住宅で一回の修繕でかなりの予算を必要とする大規模修繕について、その工事の実施決定や費用調達に悩まされている。これらの大規模修繕を円滑にするための方策を検討していくために、現在の制度の問題点を明らかにすることが必要になっている。

ここで、特別修繕充当金とは、日本の分譲共同住宅で将来の大規模修繕を備えて実施されている「修繕積立金」と同様のものである（以下、修繕充当金と呼ぶ）。又、長期修繕計画というのは、分譲共同住宅の共用部分と付帯施設及び福利施設などの老朽化を予防するため、10年単位に建物の修繕計画を作成したものである。修繕充当

金は、事業主体の義務管理中には徴収しないが、竣工後1年が経過した時点から毎月積立てるようになっており、その算定基準は長期修繕計画の定めるところによって決められる<sup>12)</sup>。なお、実際の各団地での特別修繕充当金の算定基準は、上記の法令が定めている基準に従って積み立てているという調査結果ではあったが、しかしその徴収金額の実態は法令に決められている最小額の団地が多く、これからの大規模修繕に対する対策としてはその役割を十分発揮しないのではないかと心配される。

### 2) 特別修繕充当金の徴収金額の内容

管理主体は将来の多額の費用を必要とする大規模修繕を備えて特別修繕充当金を徴収するように決められている<sup>13)</sup>。調査2から、修繕充当金の徴収状況を把握してみると、不明の団地を除いた調査団地の住戸専用面積一坪当たりの修繕充当金の徴収状況は、1ヶ月1坪当たり最小13ウォンから最大400ウォンまでの分布をみせている。

ここで各団地の住戸数と管理形態別の1坪当たり修繕充当金の状況をみたのが、表6である。調査団地41の中、

表6 住戸数と管理形態別にみた特別修繕充当金の金額

	カテゴリー	修繕充当金の1ヶ月1坪当たり金額				1ヶ月 平均金額 平均値 単位:ウォン
		10～99 ウォン	100～ 199 ウォン	200～ 299 ウォン	300 ウォン 以上	
	全 体 (36団地)	16 44.4%	14 38.9%	4 11.1%	2 5.6%	107.03 ウォン
住 戸 数	20～299 (9団地)	3 33.3%	4 44.4%	1 11.1%	1 11.1%	120.11 ウォン
	300～999 (16団地)	8 50.0%	5 31.3%	3 18.7%	—	97.31 ウォン
	1000～3930 (11団地)	5 45.5%	5 45.5%	—	1 9.0%	107.03 ウォン
管理 形態	自治管理 (23団地)	6 26.2%	13 56.5%	3 13.0%	1 4.3%	120.87 ウォン
	委託管理 (13団地)	10 76.9%	1 7.7%	1 7.7%	1 7.7%	82.54 ウォン

注：不明回答は除いて集計している。

資料：調査2の41団地から整理

修繕充当金を積立していない団地は三つあって、すべてが300戸未満の小規模団地であった。表6によれば、1坪当たり修繕充当金の1ヶ月平均金額は107ウォン（日本円で約18円）であり、30坪の住戸を基準に計算してみると、一ヶ月3,210ウォン（日本円で535円）になる。この修繕充当金金額は、同調査の月当たり管理費平均額である3,075ウォン（日本円で512円）に比べると、管理費金



額の約3.4%としてかなり低いのが分かる。

「住戸数別」には、299戸未満の小規模団地が一番高い数値をみせて120ウォン、1000戸未満の団地で一番低い97ウォン、1000以上の団地では107ウォンとして全体平均と同じ金額であった。さらに、「管理形態別」には自治管理が120ウォン、委託管理が82ウォンとして自治管理の方がずっと修繕充当金が高い結果が出た。これは、委託管理の場合には区分所有者の負担費用を下げる目的で法令で決めている最小限度で特別修繕充当金を策定している団地が多いからであろうと考えられる。又、分譲年別には、それほど大きな差はみられなかった。

### 3) 特別修繕充当金の使用状況

管理主体が特別修繕充当金を使用する時は、長期修繕計画に従って特別修繕充当金の使用計画書を作成し、入住者代表会議の同意書を添付して市長又は郡守に申告しなければならない(共同住宅管理令第23条)。

なお、特別修繕充当金の使用経験については、調査の結果、「使用経験ある」と答えた団地が23団地(60%)、「使用経験ない」が13団地(40%)であった。

又、当然のことながら分譲年次の古いものほど使用経験は高くなっている。概していえば、79年以前に分譲されたところの使用率は88%までに達しており、80年以後分譲されたところでは38%の使用率であった(表7)。

表7 分譲後経過年数別にみた  
特別修繕充当金の使用経験

(単位：団地数、%)			
分譲後 経過年数	全体 団地数(%)	使用経験 ある	使用経験 ない
全 体	38(100)	23(61)	15(39)
70～74年	2(100)	1(50)	1(50)
75～79年	15(100)	14(93)	1(7)
小 計	17(100)	15(88)	2(12)
80～84年	10(100)	7(70)	3(30)
85～89年	10(100)	1(10)	9(90)
90～92年	1(100)	0(0)	1(100)
小 計	21(100)	8(38)	13(62)

注：( )内の数値は、構成比である。

不明団地、非該当団地は除いて集計している  
資料：調査2の41団地から整理

更に、特別修繕充当金があるのかかわらず、特別修繕充当金を使わず、各棟単位に別途費用を集めて修繕を行った経験がある団地が20団地(53%)もある。このように現在韓国では修繕充当金が有効に使われていない場

合がある。

この修繕充当金を使わない理由を調査2の結果から挙げると、以下のようなものがみられる。「修繕充当金を使うまでの手続きがややこしい」、「修繕充当金の金額がすくない」、「あとの大規模修繕のため貯めて置く」などであって、このような状況が生まれるのは特別修繕充当金を使うための、計画作成が出来ていないことと修繕充当金の意味が充分理解されていないことの結果だといえる。

ここで、修繕充当金を使って修繕を行った主な箇所を表しているのが図3である。「外壁の塗装」が一番多く、

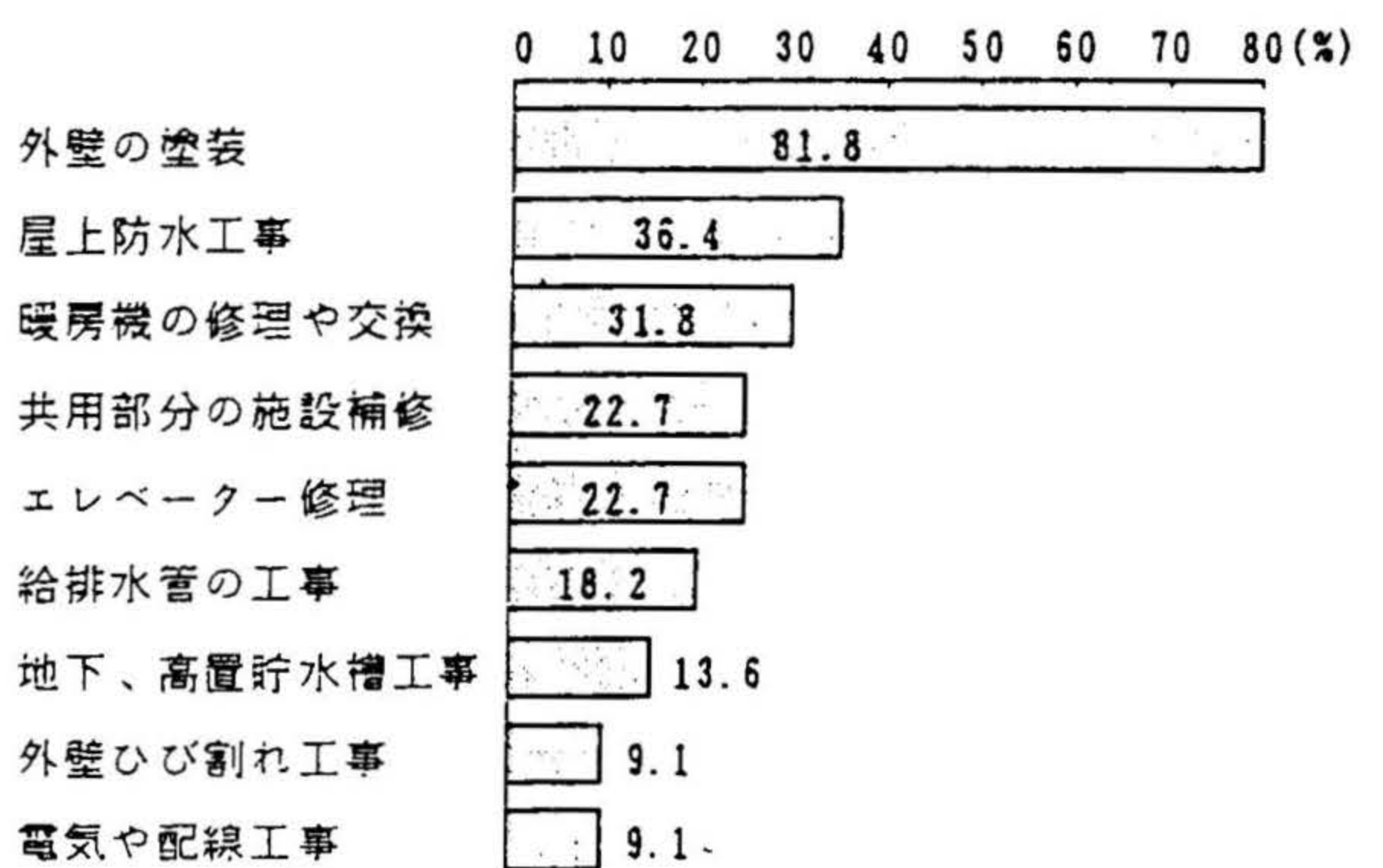


図3 特別修繕充当金を使って修繕を行った主な箇所

次に「屋上防水工事」、「暖房機修理交換」となっている。特に、日本に比べて違う点として、数百戸の床暖房を管理する中央集中暖房方式を取っている団地が多いことから、暖房ボイラー機の修理交換が三番目にあげられていることが指摘できる。

## 7. まとめ

以上の結果から得られた管理費用の問題点をまとめてみる。

まず、韓国の分譲共同住宅において管理費支出の増大を招く要因として、以下のようなことが指摘できる。一つは、団地の設備設置率(エレベーター、暖房施設など)が高くなっており、これらの保守・点検・電気代など維持管理に多くの支出が発生する。二つ目は、自治管理を行う場合も居住者以外の専門管理人を雇う管理方式を取っている団地が多いので、人件費が増し管理費増加の要因になる。即ち、韓国では設備関係の技術員と警備員が交代で24時間配置されるのが一般的であり、日本に比べて全体的に管理関係職員が多いのが特徴である。特に、各団地に多くの警備室を設けられており、沢山の警備員を



必要としている。又、居住者の管理行為への参加がみられないことと、共同住宅団地内の施設管理（暖房ボイラー、エレベーター）に人員が必要なことなど管理職員を多くしている。このように、今回調査から共同管理費用の状況をみると、「管理人が多いこと」と「暖房施設・エレベーター設備」などの維持費用が高い管理費を生んでいるといえる。

管理費支出項目別の支出の特徴をみると、以下のようである。

第一に、全支出項目のなか、「一般管理費」という項目の支出金額が全体支出項目のなかの3分の2以上としてかなり高い比率をみせていることが大きな特徴である。その中でも管理人に対する人件費が65.8%を占めている。このように一般管理費の支出比率がかなり高くなっているため、その影響を受けて相対的にはほかの比率が低くなり、建物の維持管理などが消極的になりがちである。このように、管理人人数が多いのがそのまま管理費の負担となって現れている状態である。しかし、これからの人件費上昇、人手不足などのことを考えると、現在のような大勢の管理関係職員による管理を見直す必要がある。第二に、管理費金額の問題として、調査1団地の一か月一戸当たりの管理費総額の平均が84,383ウォン（日本円で約14,000円）であった。この金額は暖房費、給湯（温水）費及び世帯使用の電気、水道、ガスなどの項目は除外した金額なので、実際に居住者が負担する支出金額はなおかつ増加する。これは日本の状況よりかなり高額である。これからの分譲共同住宅の大衆化を考えると管理費用に対する居住者の負担能力とのギャップが問題になるであろう。第三に、管理費の保管管理（管理費の横領事故）の問題や委託管理費を無理に下げることによる管理の質低下の問題などが指摘できる。

次に、特別修繕充当金についてである。建築後10年以上経て建物の老朽化が急激に進行している住宅が多くなり、修繕大規模工事の実施決定や費用調達に悩まされている。このような問題の対策として韓国では、法令を通じて特別修繕充当金の積立や修繕計画書を作成するように義務付けており、このような法令制度の影響で、修繕充当金に対する積立率や修繕計画書は、かなり普及してきている。しかし、徴収金額からみると、調査団地の一坪当たり平均が107ウォン（30坪の住戸の一ヶ月金額で、3,210ウォン、日本円に換算すると532円になる。）で低い金額を示している。その要因としては、法令が決められている最小値による要因と居住者の認識不足による要因、修繕充当金を積み立てることが形式化している問題などがある。その他、工事の実施決定のための居住者合意形

成の問題や長期修繕計画の作成問題、修繕充当金を使う修繕項目と一般の維持管理項目の関係が曖昧なことなどが指摘されている。なお、居住者の修繕費用負担も大きい問題になっており、調査団地のなかに暖房機交換と団地内の道路舗装工事費用が集まらなくて工事が実施されない団地もあった。

## 文献及び注

- 1) Shinhan Go: 「共同住宅管理に関する研究」, 修士論文 (1986年), 1985年度の統計によると, 共同住宅管理令のすべての規定が適用される共同住宅は914団地, 57万1,000戸, (1団地平均624.7戸) であり, 全共同住宅の65.7%を占めている。
- 2) 共同住宅管理令とは, 共同住宅の管理に必要な事項の定めを目的としており, 分譲共同住宅管理全般に係わる詳細事項を規定している。実際の各団地での管理運営の基礎と指針書として活用されている実務的な法令である。1979年11月21日制定, 1989年9月5日改正された大統領令である。全体1~35条, 付則からなっている。詳細は, 以下の文献で述べている。  
金印會ほか: 「韓国における分譲共同住宅管理の制度と管理システム」, 1991年本紀要第39巻, P.53
- 3) 特別修繕充当金とは, 団地の建設後時間が経つにつれて老朽化が進み, 大規模修繕を行う必要性が生じて来る。このような修繕の対策として徴収しているものを指す (日本の修繕積立金と同じものである)。
- 4) 居住者組織とは別の組織として管理行為を担当する管理人集団を指す。共同住宅管理令ではその必要な技術者, 装備などの基準を定めている。詳細は, 注2) の文献 P.55~56で述べている。
- 5) 梶浦恒男: 「高層一棟型民間分譲マンションの共同管理費用」, 本紀要第37巻 (1989), P.41の表6
- 6) 松尾光洋ほか: 「分譲共同住宅の共同管理費用比較システムの開発研究」その2-管理費用の分析-, 日本建築学会大会学術講演梗概集, p.922の表2 (1993.9)
- 7) 注6) と同じ
- 8) 注6) と同じ
- 9) 事業主体義務管理とは, 共同住宅の竣工日 (入居開始時点) から1年間, 建設事業主体によって義務的に管理が行われる。  
詳細は, 注2) の文献 P.54~55で述べている。
- 10) 注5) と同じ
- 11) 注5) と同じ, P.34
- 12) 長期修繕計画とは, 共同住宅の共用部分と入居者の



共同所有である付帯施設及び福利施設に対する長期にわたる修繕計画を指す。

- 13) 修繕充当金の算定方法として、長期修繕計画が樹立されていない分譲共同住宅の場合は、《エレベーター維持費、暖房費、給湯費、修繕維持費の月間金額を合わせた金額の3/100以上20/100以下》の範囲内で管理規約で定めることが出来ると決められている。しかし、その基準が現在の時点で妥当であるかは疑問で

あり、そのような基準がどこで何の根拠で決められたかもハッキリしていない状況である。詳細は、以下の文献で述べている。

金印會ほか：「韓国の分譲共同住宅における大規模修繕に関する研究」－特別修繕充当金制度及び長期修繕計画制度の実態と問題点－，1993年日本建築学会近畿支部研究報告集，P.917～920

(平成5年10月12日受理)

### Summary

This research makes an analysis of factors that have an influence the increase and decrease of management expense, the composition of payment and the calculation way, among the condominium in the side of management expense. Especially, it surveys the contents and a special feature, centering around a large scale condominium. The findings of this study is as follows.

1. The calculation way of management expense comply with the assessment way that Common Housing Management Regulation prescribe.
2. Generally, the sum of the management expense and the reserve fund payment are proportionate to the relative size of unit.
3. The relative importance of general management expense, among all the details of management expenses, show the high level in the degree of 50 percentage and excepting the charge of electricity and water, heating, warm water that each house uses, general management expense amount up to 72 percentage.
4. According to the this investigation, the average monthly management expense per unit is 84,383Won (14,000Yen) .
5. According to management type, the management expense of self management type is higer than that of the management company contract type.
6. Especially, The number of the on-site manager and an establishment of elivator and warm water boiler have an large influence the increase of management expense.
7. The monthly average of the special reserve fund per unit is 3,210WON (532yen)
8. The reserving rate of a special reserve fund is fairly high level that is over ninety percent of condominium.
9. While for the using experience of a special reserve fund, we have heard that 15 condominium (62%) have not used.